

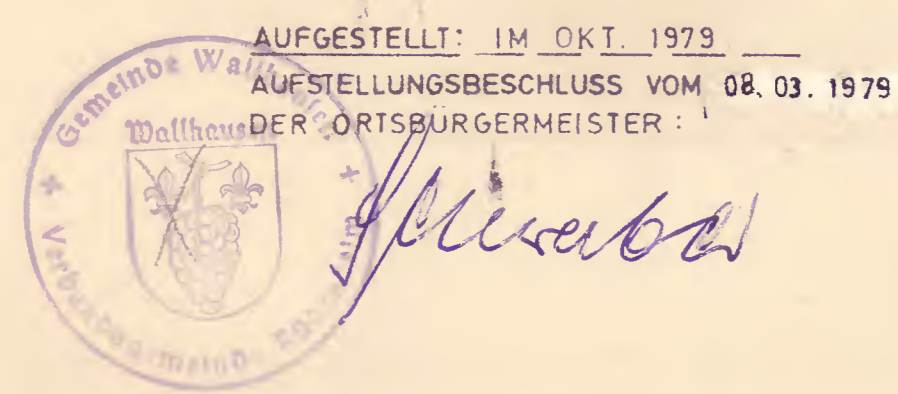
BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE WALLHAUSEN

FÜR DAS TEILGEBIET

AM ROTHENBERG
FLUR 3 U. FLUR 5

ANLAGE 1



DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES AM 16.07.1980 VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN DER ORTSBÜRGERMEISTER:



Ausfertigungsvermerk:

Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt.
Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Wallhausen 12. Sep. 1997
Ort, Datum

Ortsbürgermeister

Unterschrift (Amtsbezeichnung)



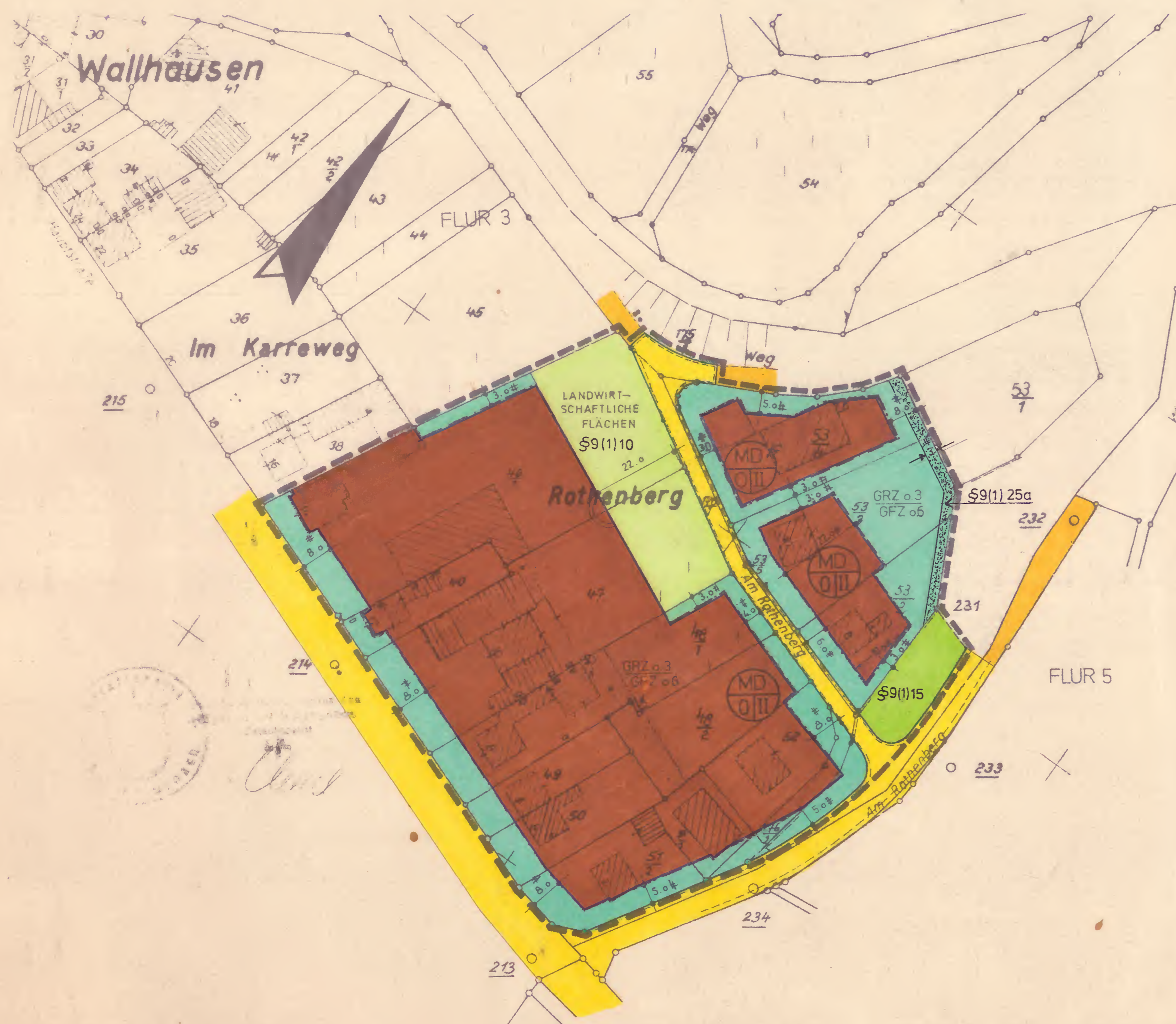
GENEHMIGT: GEHÖRT ZUM BESCHIED VOM 11. September 1980 AZ: 6160/610-19/419



Leitender Kreisrechtsdirektor



RECHTSVERBINDLICH
durch Bekanntmachung vom 04.12.1980



Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2286), berichtigt durch Bek. vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3617), geb. d. Art. 9 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und geändert d. Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), insbesondere die §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10 und 30.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

§ 17 des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfLG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. Nr. 3/79).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, ber. S. 1153) mit allen Änderungen.

Textfestsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachneigung und Dacheindeckung
§ 9 (1) 1 BBauG § 1 (2) und §§ 16, 17 BauNVO		§ 9 (1) 2 BBauG § 22 BauNVO	§ 9 (4) BBauG und § 124 LBauO
Dorfgebiet (MD) GRZ = 0,3 (\$ 5 BauNVO) GFZ = 0,6	II	siehe unter 5. O	bei 1geschossig max. 48° Kniestock max. 0,60 m bei 2ggsschsig 10° bis 38°, Kniestock unzulässig b) Ausnahme
			nur dunkel-farbiges Material

2. Ausnahmen:

a) Ausnahmen bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des Dachgeschosses oder zum Ausbau eines talseitigen freistehenden Untergeschosses bei entsprechender Herglage.

b) Von der max. zulässigen Dachneigung kann abgewichen werden, wenn die Firsthöhe bei jeder Dachform nicht höher ist als ein gleichschenkeliges Satteldach unter Beachtung der max. zulässigen Dachneigung.

3. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BBauG, §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien.

4. Stellplätze und Garagen § 9 und 4 BBauG, §§ 12 und 23 (5) BauNVO

Garagen sind bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. In begründeten Ausnahmefällen (starke Hanganschnitte) können Garagen bis auf 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BBauG, §§ 22 und 23 (1 u. 3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen bestimmt.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhenlage der zweigeschossigen Hauptbaukörper - Oberkante Erdgeschoßfußboden - wird mit max. 0,80 m festgesetzt. Diese Höhe ist bei den talwärts gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der vorderen Gebäudelinie; bei den bergwärts gelegenen Grundstücken über dem gewachsenen Erdreich in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

7. Einfriedigungen (§ 9 (4) BBauG, § 124 LBauO)

Einfriedigungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht übersteigen.

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

Die öffentliche Grünfläche ist möglichst geschlossen als Wiesenfläche anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Pappeln und Nadelgehölz ausgeschlossen) zu bepflanzen. Eine Einfriedigung auf den Straßenbegrenzungslinien ist unzulässig.

9. Pflanzgebot § 9 (1) 25a BBauG

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind mit freiwachsenden Hecken einheimischer Gehölze zu bepflanzen.

10. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die hellgrün dargestellten Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und landwirtschaftlich als Weinbergsflächen zu nutzen.

PLANZEICHEN

—	Schwarze Linien: Kartierung	■	Öffentliche Verkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie	■	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- - -	Bürgersteige	■	Dorfgebiet - überb. Grundstücksflächen
- - -	Baugrenze	II	Zahl der Vollgeschosse max.
- - -	Grenze des räuml. Geltungsbereiches	O	Offene Bauweise
■	Feldwege	GRZ	Grundflächenzahl
■	Öffentliche Grünfläche	GFZ	Geschoßflächenzahl
■	Pflanzgebot	■	Freiflächen